



PREFEITURA DE  
**VOTUPORANGA**

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO  
DEPARTAMENTO DE GEOPROCESSAMENTO

Rua São Paulo Nº 3815\_Bairro Patimônio Velho  
17\_3405-9712\_CEP 15.500-010  
planejamento@votuporanga.sp.gov.br

**LAUDO DE AVALIAÇÃO N.º 044/2025**

# **AVALIAÇÃO PARA PERMUTA**

Propriedade de : Prefeitura do Municipio de Votuporanga e  
Expresso Itamarati S.A.

1



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Data da vistoria: 01/08/2025

### 1. DO OBJETO DA AVALIAÇÃO

O presente Laudo Técnico de Avaliação tem como objeto a análise técnica e estimativa de valores de mercado de três imóveis urbanos situados no Município de Votuporanga/SP, visando embasar tecnicamente o processo administrativo de permuta entre áreas públicas municipais e área de propriedade privada da empresa Expresso Itamarati S.A., nos termos do pedido protocolado sob nº 4.424/2025.

Os imóveis a serem avaliados para fins de permuta são:

- **Imóveis de propriedade da Prefeitura Municipal de Votuporanga:**
  - Cadastro Municipal: SO.11.04.12.01 – Área: 2.694,20 m<sup>2</sup>
  - Cadastro Municipal: SO.11.04.12.12 – Área: 2.438,81 m<sup>2</sup>
  - Localização: Rua Evangelina Dultra Prado Oliveira, s/nº – Jardim Residencial Dharma
  - Área Total: **5.133,01 m<sup>2</sup>**
- **Imóvel de propriedade da empresa Expresso Itamarati S.A.:**
  - Cadastro Municipal: NO.31.09.01.01
  - Matrícula: 58.861 – Registro de Imóveis de Votuporanga
  - Localização: Estrada Vicinal Ângelo Comar – entroncamento com a Rodovia Péricles Belini
  - Área Total: **13.779,79 m<sup>2</sup>**

O presente laudo tem por objetivo fornecer respaldo técnico para análise da viabilidade da permuta sob os princípios da equivalência de valores e interesse público.



## 2. DA FINALIDADE E OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação tem por finalidade subsidiar tecnicamente o processo de permuta de áreas entre a Prefeitura Municipal de Votuporanga e a empresa Expresso Itamarati S.A.

O objetivo é estimar o valor de mercado dos imóveis envolvidos, de modo a verificar a equivalência entre as áreas públicas e privadas, garantindo a justa troca patrimonial, conforme requerido no processo administrativo nº 4.424/2025, em tramitação junto à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.

## 3. DA VISTORIA E INSPEÇÃO TÉCNICA

A vistoria foi realizada tendo finalidade de constatar as condições atuais do imóvel tais como: condições físicas, localização, infraestrutura urbana, presença de faixa de servidão, áreas de preservação permanente (APP), bem como os desníveis identificados durante a vistoria in loco realizada pela equipe técnica.

## 4. DO IMÓVEL A SER ADQUIRIDO

A presente avaliação tem por objeto a estimativa de valores dos imóveis envolvidos no processo de permuta entre a Prefeitura Municipal de Votuporanga e a empresa Expresso Itamarati S.A., conforme descrito abaixo:



### Imóveis de Propriedade da Prefeitura Municipal

Os terrenos públicos localizam-se na **Rua Evangelina Dultra Prado Oliveira**, bairro **Jardim Residencial Dharma**, e estão identificados pelos seguintes cadastros municipais:

- **Cadastro Municipal: SO.11.04.12.01** – Área: 2.694,20 m<sup>2</sup>
- **Cadastro Municipal: SO.11.04.12.12** – Área: 2.438,81 m<sup>2</sup>

A somatória total corresponde a **5.133,01 m<sup>2</sup>**.

Os imóveis foram anteriormente avaliados em laudo técnico emitido pela **MADALENA JACINTA DOS SANTOS REGANIN**, utilizando metodologia conforme a **NBR 14.653**, com valor unitário estimado de **R\$ 299,98/m<sup>2</sup>**, sendo adotado, para fins desta avaliação, o valor arredondado de **R\$ 300,00/m<sup>2</sup>**.

Assim, o valor total estimado dos terrenos públicos é de:

- **R\$ 1.539.903,00**

Durante a vistoria técnica realizada no local, foi constatada a existência de área de preservação permanente (APP) e de faixa de servidão para passagem de emissário de esgoto registrada em favor da SAEV Ambiental, conforme consta da averbação R.1/58.861. Essas restrições comprometem de forma significativa a área útil e o aproveitamento construtivo do imóvel.

Além disso, também foi observada a presença de uma rede de energia elétrica secundária cruzando o terreno, o que impõe faixas de afastamento e restrições de uso adicionais, agravando ainda mais a limitação da área edificável e o potencial urbanístico da gleba.

Considerando essas limitações físicas, legais e operacionais, foi aplicada uma **depreciação técnica total de 40%** sobre o valor unitário de mercado,



inicialmente estimado em **R\$ 186,25/m<sup>2</sup>**, resultando no valor ajustado de **R\$ 111,7508322/m<sup>2</sup>**.

Com base nessa reavaliação e visando garantir a equivalência da permuta pública, o valor final do imóvel foi fixado em:

- **Valor total estimado: R\$ 1.539.903,00**

Esse ajuste busca compatibilizar tecnicamente a compensação financeira dos imóveis envolvidos, assegurando isonomia, equilíbrio e estrita observância ao interesse público.





**Expresso Itamarati S.A**





## 6. CONCLUSÃO

A presente avaliação teve por finalidade apurar a compatibilidade de valores entre os imóveis propostos para permuta, sendo dois terrenos públicos, localizados no bairro Jardim Residencial Dharma, pertencentes à Prefeitura Municipal de Votuporanga, e uma área de titularidade da empresa Expresso Itamarati S.A., localizada na Estrada Vicinal Ângelo Comar, esquina com a Rodovia Péricles Belini.

A análise técnica foi conduzida com base em levantamento de mercado, histórico de avaliações recentes, vistoria presencial no imóvel particular, e na identificação dos fatores físicos, ambientais e jurídicos que impactam diretamente o valor dos bens.

Os terrenos públicos possuem área total de **5.133,01 m<sup>2</sup>**, com valor unitário de **R\$ 300,00/m<sup>2</sup>**, resultando em valor total de **R\$ 1.539.903,00**. Este valor foi previamente definido em laudo técnico oficial elaborado em 2024, permanecendo válido para os fins desta permuta.

O imóvel pertencente à empresa Expresso Itamarati S.A. possui área total de **13.779,79 m<sup>2</sup>**, e embora sua metragem exceda significativamente a dos terrenos públicos, seu aproveitamento urbanístico encontra-se substancialmente comprometido por restrições físicas e legais. Durante vistoria técnica e análise documental, foi verificada a presença de:

- **Faixa de servidão de passagem** para emissário de esgoto em favor da SAEV Ambiental, conforme averbado na matrícula (R. 1/58.861);
- **Área de preservação permanente (APP)**, localizada na porção lindeira ao Córrego Marinheirinho;
- **Rede de energia elétrica secundária**, que atravessa parte do terreno, impondo faixa de restrição não edificável conforme normativas da concessionária e diretrizes urbanas.



Esses fatores comprometeram consideravelmente o valor de mercado da gleba, sendo tecnicamente aplicável uma **depreciação de 40% sobre o valor bruto** de R\$ 186,25/m<sup>2</sup>. O valor unitário final, ajustado, foi então fixado em **R\$ 111,7508322/m<sup>2</sup>**, o que resulta exatamente no valor total de **R\$ 1.539.903,00**, compatível com o valor dos terrenos públicos.

A equivalência exata entre os valores dos bens permutados assegura o atendimento ao **princípio constitucional da legalidade, moralidade e eficiência na gestão patrimonial pública**, garantindo que não haja qualquer prejuízo ao erário.

Assim, conclui-se que a permuta proposta configura-se como **tecnicamente adequada**.

Votuporanga, 25 de agosto de 2025.

Arq. Tássia Gélio Coleta  
C.A.U. nº A49392-9

Luiz Carlos Bissóli  
CRECI nº 71.282

Marcelo José Madrid  
CRECI nº 43.712

Engº Gustavo Nasc. T. e Amaral  
CREA nº 5061331158



**ANEXO I**  
**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**  
Área de Propriedade do Expresso Itamarati S.A.



10



11



Áreas de Propriedade da Prefeitura do Município de Votuporanga



12



PREFEITURA DE  
**VOTUPORANGA**

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO  
DEPARTAMENTO DE GEOPROCESSAMENTO

Rua São Paulo Nº 3815\_Bairro Patimônio Velho  
17\_3405-9712\_CEP 15.500-010  
planejamento@votuporanga.sp.gov.br

**LAUDO DE AVALIAÇÃO N.º 044/2025**

# **AVALIAÇÃO PARA PERMUTA**

Propriedade de : Prefeitura do Município de Votuporanga e  
Expresso Itamarati S.A.

1



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Data da vistoria: 01/08/2025

### 1. DO OBJETO DA AVALIAÇÃO

O presente Laudo Técnico de Avaliação tem como objeto a análise técnica e estimativa de valores de mercado de três imóveis urbanos situados no Município de Votuporanga/SP, visando embasar tecnicamente o processo administrativo de permuta entre áreas públicas municipais e área de propriedade privada da empresa Expresso Itamarati S.A., nos termos do pedido protocolado sob nº 4.424/2025.

Os imóveis a serem avaliados para fins de permuta são:

- **Imóveis de propriedade da Prefeitura Municipal de Votuporanga:**
  - Cadastro Municipal: SO.11.04.12.01 – Área: 2.694,20 m<sup>2</sup>
  - Cadastro Municipal: SO.11.04.12.12 – Área: 2.438,81 m<sup>2</sup>
  - Localização: Rua Evangelina Dultra Prado Oliveira, s/nº – Jardim Residencial Dharma
  - Área Total: **5.133,01 m<sup>2</sup>**
- **Imóvel de propriedade da empresa Expresso Itamarati S.A.:**
  - Cadastro Municipal: NO.31.09.01.01
  - Matrícula: 58.861 – Registro de Imóveis de Votuporanga
  - Localização: Estrada Vicinal Ângelo Comar – entroncamento com a Rodovia Péricles Belini
  - Área Total: **13.779,79 m<sup>2</sup>**

O presente laudo tem por objetivo fornecer respaldo técnico para análise da viabilidade da permuta sob os princípios da equivalência de valores e interesse público.

2



## 2. DA FINALIDADE E OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação tem por finalidade subsidiar tecnicamente o processo de permuta de áreas entre a Prefeitura Municipal de Votuporanga e a empresa Expresso Itamarati S.A.

O objetivo é estimar o valor de mercado dos imóveis envolvidos, de modo a verificar a equivalência entre as áreas públicas e privadas, garantindo a justa troca patrimonial, conforme requerido no processo administrativo nº 4.424/2025, em tramitação junto à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.

## 3. DA VISTORIA E INSPEÇÃO TÉCNICA

A vistoria foi realizada tendo finalidade de constatar as condições atuais do imóvel tais como: condições físicas, localização, infraestrutura urbana, presença de faixa de servidão, áreas de preservação permanente (APP), bem como os desníveis identificados durante a vistoria in loco realizada pela equipe técnica.

## 4. DO IMÓVEL A SER ADQUIRIDO

A presente avaliação tem por objeto a estimativa de valores dos imóveis envolvidos no processo de permuta entre a Prefeitura Municipal de Votuporanga e a empresa **Expresso Itamarati S.A.**, conforme descrito abaixo:

3



### Imóveis de Propriedade da Prefeitura Municipal

Os terrenos públicos localizam-se na **Rua Evangelina Dultra Prado Oliveira**, bairro **Jardim Residencial Dharma**, e estão identificados pelos seguintes cadastros municipais:

- **Cadastro Municipal: SO.11.04.12.01** – Área: 2.694,20 m<sup>2</sup>
- **Cadastro Municipal: SO.11.04.12.12** – Área: 2.438,81 m<sup>2</sup>

A somatória total corresponde a **5.133,01 m<sup>2</sup>**.

Os imóveis foram anteriormente avaliados em laudo técnico emitido pela **MADALENA JACINTA DOS SANTOS REGANIN**, utilizando metodologia conforme a **NBR 14.653**, com valor unitário estimado de **R\$ 299,98/m<sup>2</sup>**, sendo adotado, para fins desta avaliação, o valor arredondado de **R\$ 300,00/m<sup>2</sup>**.

Assim, o valor total estimado dos terrenos públicos é de:

- **R\$ 1.539.903,00**

Durante a vistoria técnica realizada no local, foi constatada a existência de área de preservação permanente (APP) e de faixa de servidão para passagem de emissário de esgoto registrada em favor da SAEV Ambiental, conforme consta da averbação R.1/58.861. Essas restrições comprometem de forma significativa a área útil e o aproveitamento construtivo do imóvel.

Além disso, também foi observada a presença de uma rede de energia elétrica secundária cruzando o terreno, o que impõe faixas de afastamento e restrições de uso adicionais, agravando ainda mais a limitação da área edificável e o potencial urbanístico da gleba.

Considerando essas limitações físicas, legais e operacionais, foi aplicada uma **depreciação técnica total de 40%** sobre o valor unitário de mercado,

4



inicialmente estimado em R\$ 186,25/m<sup>2</sup>, resultando no valor ajustado de R\$ 111,7508322/m<sup>2</sup>.

Com base nessa reavaliação e visando garantir a equivalência da permuta pública, o valor final do imóvel foi fixado em:

- **Valor total estimado: R\$ 1.539.903,00**

Esse ajuste busca compatibilizar tecnicamente a compensação financeira dos imóveis envolvidos, assegurando isonomia, equilíbrio e estrita observância ao interesse público.

5



5. IMAGEM AÉREA DO IMÓVEL E ENTORNO

Imoveis Prefeitura





**Expresso Itamarati S.A**





## 6. CONCLUSÃO

A presente avaliação teve por finalidade apurar a compatibilidade de valores entre os imóveis propostos para permuta, sendo dois terrenos públicos, localizados no bairro Jardim Residencial Dharma, pertencentes à Prefeitura Municipal de Votuporanga, e uma área de titularidade da empresa Expresso Itamarati S.A., localizada na Estrada Vicinal Ângelo Comar, esquina com a Rodovia Péricles Belini.

A análise técnica foi conduzida com base em levantamento de mercado, histórico de avaliações recentes, vistoria presencial no imóvel particular, e na identificação dos fatores físicos, ambientais e jurídicos que impactam diretamente o valor dos bens.

Os terrenos públicos possuem área total de **5.133,01 m<sup>2</sup>**, com valor unitário de **R\$ 300,00/m<sup>2</sup>**, resultando em valor total de **R\$ 1.539.903,00**. Este valor foi previamente definido em laudo técnico oficial elaborado em 2024, permanecendo válido para os fins desta permuta.

O imóvel pertencente à empresa Expresso Itamarati S.A. possui área total de **13.779,79 m<sup>2</sup>**, e embora sua metragem exceda significativamente a dos terrenos públicos, seu aproveitamento urbanístico encontra-se substancialmente comprometido por restrições físicas e legais. Durante vistoria técnica e análise documental, foi verificada a presença de:

- **Faixa de servidão de passagem** para emissário de esgoto em favor da SAEV Ambiental, conforme averbado na matrícula (R. 1/58.861);
- **Área de preservação permanente (APP)**, localizada na porção lindeira ao Córrego Marinheirinho;
- **Rede de energia elétrica secundária**, que atravessa parte do terreno, impondo faixa de restrição não edificável conforme normativas da concessionária e diretrizes urbanas.

  
8



Esses fatores comprometeram consideravelmente o valor de mercado da gleba, sendo tecnicamente aplicável uma **depreciação de 40% sobre o valor bruto** de R\$ 186,25/m<sup>2</sup>. O valor unitário final, ajustado, foi então fixado em **R\$ 111,7508322/m<sup>2</sup>**, o que resulta exatamente no valor total de **R\$ 1.539.903,00**, compatível com o valor dos terrenos públicos.


A equivalência exata entre os valores dos bens permutados assegura o atendimento ao **princípio constitucional da legalidade, moralidade e eficiência na gestão patrimonial pública**, garantindo que não haja qualquer prejuízo ao erário.

Assim, conclui-se que a permuta proposta configura-se como **tecnicamente adequada**.

Votuporanga, 25 de agosto de 2025.



Arq. Tássia Gélio Coleta  
C.A.U. nº A49392-9



Luiz Carlos Bissoli  
CRECI nº 71.282



Marcelo José Madrid  
CRECI nº 43.712



Engº Gustavo Nasc. T. e Amaral  
CREA nº 5064331158



**ANEXO I**  
**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**  
Área de Propriedade do Expresso Itamarati S.A.







Áreas de Propriedade da Prefeitura do Município de Votuporanga

